

## Korteriühistu Paldiski 171

### KODUKORD

Vastu võetud KÜ üldkoosolekul 19. jaanuaril 2013 a.

#### 1. Üldreeglid.

- 1.1. Maja, kus me elame, on meie ühine kodu.
- 1.2. Elame selliselt, et ei häiriks naabreid.
- 1.3. Suhtume üksteisesse tähelepanelikult, sõbralikult ja heatahtlikult.
- 1.4. Kodukorrast peetakse kinni majas ja majaümbruses.

#### 2. Korteriomanikud, majaelanikud ja külastajad on kohustatud:

- 2.1. kasutama eluruume sihipäraselt ja hoidma neid korras;
- 2.2. kasutama vett, elektrit ja kütteenergiat kokkuhoidlikult;
- 2.3. teatama elamus tekkinud rikest või avariiõhtlikust olukorrast koheselt ühistu juhatusele ja rakendama võimalikke abinõusid avarii kahjulike tagajärgede ärahoidmiseks;
- 2.4. täitma tuleohutus- ja sanitaarnõudeid;
- 2.5. hoidma puhtust ja korda üldkasutatavates ruumides (koridorides, trepikodades, keldrites jne) ning elamu territooriumil;
- 2.6. panema olmejäätmed korralikult prügikonteinerisse. Mitte ladustama esemeid prügikasti ette, taha ja kõrvale. Korteri ümberehitusel tekkiv ehituspraht tuleb ise ära vedada. Elektri- ja elektroonikaseadmed sh külmkapid, elektripliidid, pesumasinad ja telerid või neist tekkinud jäätmed, tuleb üle anda elektri- või elektroonikaseadmete jäätmete kogumispunktidesse, või uue toote ostmisel kauplusesse kooskõlas jäätmeseadusega või viia jäätmejaama. Vanad autorehvid tuleb üle anda vanarehvide kogumispunktidesse või uue rehvi ostmisel kauplusesse või rehvi ettevõttesse kooskõlas jäätmeseadusega või viia jäätmejaama. Prügi, mis on ladustatud selleks mitte ettenähtud kohta, koristatakse ladustaja kuludega. Kui ei ole võimalik teha kindlaks isikut, kes selle prügi omanik on, jagatakse

prügiveo summa kõikide korteriomandite vahel proportsionaalselt korteriomandi suurusele 1m<sup>2</sup> kohta;

**2.7.** informeerima ühistu juhatust pikemaks ajaks kodust lahkumisest ja teatama kontaktisikud, kes kindlustavad korterisse sissepääsu võimaliku avarii korral. Lülitama välja kodutehnika, sulgema veeventiili pikemaks ajaks kodust lahkumisel;

**2.8.** täitma sanitaar- ja hügieeninõudeid, kui peetakse kasse, koeri ja muid väikeloomi. Mitte laskma neil reostada trepikodasid, platse jm. Kui koduloom on reostanud eelnimetatud kohti on nende omanik kohustatud selle puhastama. Samas peab looma omanik tagama elanike ja nende lemmikloomade ohutuse. Kategooriliselt on keelatud toita hulkuvaid loomi ja võimaldada neil elutseda keldrites, trepikodades ja rõdudel;

**2.9.** sulgema ja lukkude olemasolul lukustama korralikult välis-, keldri- ning teiste üldkasutatavate ruumide uksed;

**2.10.** mitte laskma võõraid trepikodadesse;

**2.11.** lubama sissepääsu korterisse ühistu poolt hooldamisele kuuluvate torustike, seadmete ja kandvate konstruktsioonide tehnilise seisukorra kontrollimiseks ning mõõtjate näitude ja plommide olemasolu kontrollimiseks juhatuse liikmel vajadusel koos vastava spetsialistiga;

lubama siseneda oma korteriomandisse teistel korteriomandi omanikel, kui see on seotud mõttelise osa korrashoiuga ja juhatuse liikmel koos vastava spetsialistiga rikete kõrvaldamiseks, mis võivad kahjustada teisi korteriomandeid või elamu põhikonstruktsioone. Juhul, kui korteriomandi omanik ei võimalda siseneda teistel korteriomandi omanikel või juhatusel koos vastava spetsialistiga korteriomandisse rikete kõrvaldamiseks, siis võtab keeldunud korteriomandi omanik automaatselt endale vastutuse kahjunõuete hüvitamise osas;

**2.12.** täitma kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud eeskirju, määrusi ja seadusi;

**2.13.** teatama veearvesti näidud jooksva kuu viimase päeva seisuga järgmise kuu esimesel kuupäeval;

**2.14.** ilma KÜ juhatuse loata ja kirjaliku kooskõlastuseta korteriomandis teostatud ümberehituste puhul on ühistu liige kohustatud taastama oma kulul endise olukorra juhatuse poolt määratud tähtjaks;

**2.15.** hoidma korras (puhastama ja regulaarselt tühjendama) ja lukustama oma postkasti;

**2.16.** hoidma korras oma kohustuses olevad tehnosüsteemid. Kui korteriomani ei kiirusta parandama rikunud või avariiolukorras olevaid tehnosüsteeme, siis juhatusel on õigus teostada tööd sundkorras. Kusjuures kõik kulud katab sellisel juhul süüdlane.

**2.17.** mitte ehitama ümber ilma Korterühistu juhatuse kirjaliku loata korteriomandi kütte-, elektri-, veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemi. Korteriomandi ümberehitamine on lubatud ainult erijuhtudel vastava projekti olemasolul kohaliku omavalitsuse ehitusloaga. Korteriomandi ümberehitamisel on kategooriliselt keelatud lõhkuda või nõrgendada hoone kandvaid seinakonstruktsioone. Plaanilised remonttööd korteris tuleb eelnevalt kooskõlastada ühistu juhatusega, vähemalt 30 kalendripäeva enne tööde teostamist;

**2.18.** hüvitama hoones toimunud avarii, tulekahju vms tagajärjel tekkinud kogu kahju, mille eest korteriomani vastutab.

### **3. Korteriomani, majaelaniku ja külalastajal on keelatud:**

**3.1.** tekitada korterites, üldkasutatavates ruumides ja maja ümbruses ajavahemikus kella 23:00-st kuni 8:00-ni müra, mis häirib naabreid (raadiote, telerite ja magnetofonide kõvasti mängimine, pillimängimine, laulmine, remonditööde tegemine, tolmuimeja töötamine, hüppamine, tagumine, karjumine vms.);

**3.2.** teostada pikaajalisi (kauem kui 1 tund) müra tekitavaid remonditöid ajavahemikus kella 18:00-st kuni 8:00-ni;

**3.3.** hoida korteris, keldris ja üldkasutatavates kohtades õhku saastavaid esemeid ja plahvatusohtlikke aineid ning vedelikke;

**3.4.** asetada esemeid trepikotta ja koridori;

**3.5.** lasta kanalisatsiooni kergestisüttivaid vedelikke, toidujäätmeid, kaltse ja muid esemeid ning aineid mis võivad seda ummistada;

**3.6.** puhastada rõdul, trepikojas ning muudes üldkasutatavates ruumides tolmu, prahti ja lõhnu tekitavaid esemeid;

**3.7.** kloppida rõdult või aknalt riideid, vaipu jms, visata neilt alla suitsukonisid ja muud prahti;

**3.8.** suitsetada elamu koridorides, keldris ja mujal üldkasutatavates kohtades elamus;

**3.9.** teha majas töid, mis rikuvad ruume või häirivad teiste elanike normaalseid elutingimusi;

**3.10.** kõrvaldada või rikkuda elektri-, sooja- ja külma-vee sulgemis- või mõõteseadmetele paigaldatud plomme;

**3.11.** muuta omavoliliselt elamu välisilmet, sh trellitada aknaid, muuta akende kuju jms, ilma ühistu juhatuse loata;

**3.12.** üle viia korter elektri- või muuliigilisele küttele (nii õhu kui vee soojendamiseks);

**3.13.** teha eluruumide ümberplaneerimist ilma kooskõlastatud projektide ning ühistu juhatuse kirjaliku loata;

**3.14.** paigaldada katusele või fassaadile telekommunikatsiooniseadmeid, reklaami jms ilma juhatuse kirjaliku loata;

**3.15.** visata prügi elamu territooriumile;

#### **4. Autode parkimine majaesisel platsil.**

**4.1.** Majaesine plats on ette nähtud sõiduvahendite parkimiseks. Parkimisel tuleb juhinduda põhimõttest, et üks omanik võib kasutada ainult ühte sõiduvahendit korraga (ei tohi hoida ühte autot platsil ja teisega sõita).

**4.2.** Keelatud on hoida platsil mittekorras sõidukit või jätta auto pikaks ajaks (üle 2 kuu) seisma.

**4.3.** Keelatud on parkida ööseks veoautot või suuregabariidilist transpordivahendit.

**4.4.** Autoomanik on kohustatud vabastama platsi etteteatatud koristustööde jaoks. Juhatusel on õigus tellida teisaldamine autoomaniku kulul. Auto kahjustamise korral pretensioone ei rahuldata.

**4.5.** Ohutuse tagamise eesmärgil peab iga omanik parkimisel kindlustama auto korrasoleku (tehniliselt korras, ei ole salongis kalleid esemeid, ei seisa pikka aega liikumiseta, ukSED suletud jne)

**4.6.** Keelatud on parkida sõidukeid kohas, kus liikluskorraldusvahend (kollane joon) seda ei luba või kus seisev sõiduk takistab jalakäijate liiklust.

**4.7.** Keelatud on lasta sõidukite mootoril töötada õuealal või akende juures kauem, kui 2 minutit.

**4.8.** Keelatud on parkida või sõita sõidukiga murul;

## **5. Info edastamise kord.**

**5.1.** Juhatuse poolt vastu võetud üldkohustuslikud otsused tehakse teatavaks nende väljapanekuga trepikodades.

**5.2.** Möödunud majandusaasta aruanne ja järgmise aasta plaan tehakse teatavaks nende väljapanekuga trepikodades. Soovijatel on võimalik tellida juhatuselt bilanss, majandusaasta aruanne ja järgmise aasta plaan oma postkasti (lubatud on ka e-post).

**5.3.** Konkreetsele ühistu liikmele täitmiseks antud juhatuse otsus või ettekirjutus tehakse teatavaks liikmele endale või tema korteris elavale täisealisele isikule allkirja vastu.

**5.4.** Kui punktis 5.3. nimetatud isikud keelduvad allkirja andmisest, siis kahe tunnistaja kinnitusel pannakse juhatuse otsus või ettekirjutus käesoleva korteri postkasti ning loetakse sellega ühistu liikmele kätteantuks.

**5.5.** Juhul, kui punktis 5.3. nimetatud isikuga ei õnnestu kohtuda või korteris ei elata ning ühistu liikme asukoht on ühistu juhatusele teadmata, avaldatakse juhatuse otsus või ettekirjutus üldkoosoleku poolt kehtestatud korras ning loetakse sellega ühistu liikmete kätteantuks seadusega sätestatud korras.

## **6. Majandamiskulud.**

**6.1.** Ühistu liige on kohustatud tasuma regulaarselt, üks kord kuus, makseteatisel märgitud kuupäevaks elamu majandamise jooksvate kulutuste (sh. prügivedu, elamu ja selle juurde kuuluva maatüki korrashoidmine, üldelekter, maksed vee-, kanalisatsiooni- ja elektriavariide likvideerimiseks, eraldised reservfondi, võetud laenude tasumine, töötasud ja muud ühistu tegevusega seotud kulutused) katteks sihtotstarbelisi makseid ning elamu ühiste kommunikatsioonide kaudu kasutatavate kommunaalteenuste (sh kütte, vesi ja kanalisatsioon jm) eest makseid põhikirjas või üldkoosoleku poolt kehtestatud põhimõtete ja Üldkoosolekul vastuvõetud suuruses ja korras.

**6.2.** Majandamiskulude või muude Ühistu poolt esitatud arvete maksimisega viivitamisel arvestatakse viivist 0,07 % päevas alates võlgnevuse tekkimisest.

Kõigist laekunud maksetest loetakse esmalt tasutuks viivised. Viiviste tasumisest võib ühistu liiget vabastada juhatus oma otsusega, kui maksmisega viivitamiseks olid mõjuvad põhjused.

## **7. Arveldamise alused.**

**7.1.** Korteriomandi omanikud esitavad igal kuul individuaalsete kulumõõtjate näidud (külma ja soe vesi), hiljemalt tarbimisele järgneva kalendrikuu esimesel kuupäeval. Näite tuleb teatada ka siis, kui tarbimist ei olnud ja näidud ei ole muutunud. Näite on võimalik esitada juhatuse postkasti või emaili teel. Juhul kui korteriomaniik ei ole esitanud individuaalsete mõõtjate näite eelnimetatud vormis ja tähtajaks ja korteriomaniik ei ole eelnevalt teatanud oma mujalolekust, arvestatakse nii sooja kui külma vee tarbimist järgmiselt: majas kasutatud vee kogus, mis on suurem kui veenäite teatanud korterite tarbimine, jagatakse näitu mitteteatanud korterite vahel m<sup>2</sup> järgi proportsionaalselt korteri suurusega. Kui korterisisest mõõtjate näitu ei ole esitatud kaks kuud, siis Ühistu esindajal (juhatuse liige, raamatupidaja) on õigus kontrollida näite ise;

**7.2.** Arvestus toimub igakuiselt möödunud kalendrikuu eest Põhikirjas sätestatud korras. Arvestite alusel leitakse tarbimine lahutades mõõdetava kuu näidust eelmise kuu näit.

## **8. Üldsätted.**

**8.1.** Ühistu põhikirja ja kodukorra täitmise eest vastutab ühistu liige ka tema korteris elavate ja külla tulevate (olevate/olnud) isikute tegevuse eest.

**8.2.** Elamu hooldamisel on aluseks üldkoosoleku otsusega kinnitatud elamu osade kohustuste jaotus korteriomaniiku ja korteriühistu vahel.

**8.4.** Elamu konstruktsioonide või elamu osade ning elamusiseste ja elamu juurde kuuluvate tehnosüsteemide rikkumised, mis on tekkinud eluruumide kasutaja(te) süü läbi, parandatakse süüdlase kulul. Kui süüdiolavaid isikuid ei ole võimalik tuvastada, jagatakse parandamise kulud kõigi korterite üldpinnale.

**8.5.** Korteriis tehtavate hooldus- jm remonditööde tegemise eel on korteriomaniik kohustatud edastama juhatusele sellesisulise kirjaliku teate.

**8.6.** Kui elamus asuvad või on võimalik välja ehitada mitteilurume, siis nende rendile andmise või ühistu käsutusse andmise otsustab üldkoosolek. Kasutamise korra või rendile andmise tingimused otsustab juhatus.

**8.7.** Käesolevas Kodukorras märkimata jäänud küsimuste puhul lähtutakse kehtivatest õigusaktidest ja üldiselt omaksvõetud eetikanormidest ning vajaduse korral sätestatakse juhatuse otsusega.

**8.8.** Kodukorra või põhikirja eeskirja rikkumisega elamule või teistele isikutele tekitatud kahju kuulub süüdlase poolt heastamisele seaduse ja/või juhatuse poolt määratud korras.

**8.11.** Korteriomaniigid on kohustatud käesoleva kodukorra teatavaks tegema kõigile korterielanikele, üürnikule, küllastajatele ning ostjale korteri müümise puhul.

**8.12.** Käesolev Kodukord kuulub allakirjutamisele kõigi korteriomaniike poolt. Allkirja andmisest keeldunud korteriomaniikele on juhatusel õigus rakendada üldkoosoleku poolt kinnitatud Majanduskavas olevaid tariife kahekordses suuruses.

**KÜ 19. jaanuari 2013.a. üldkoosoleku protokoll p. 3.2**